LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Saskatchewan*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Figure 1

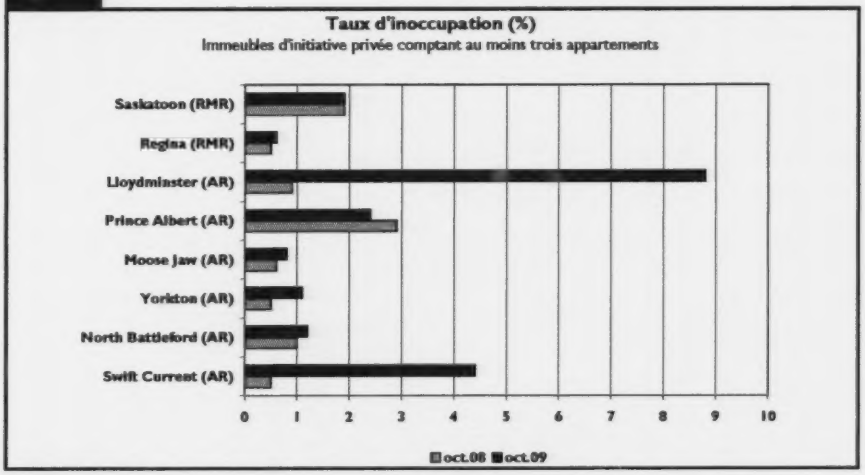
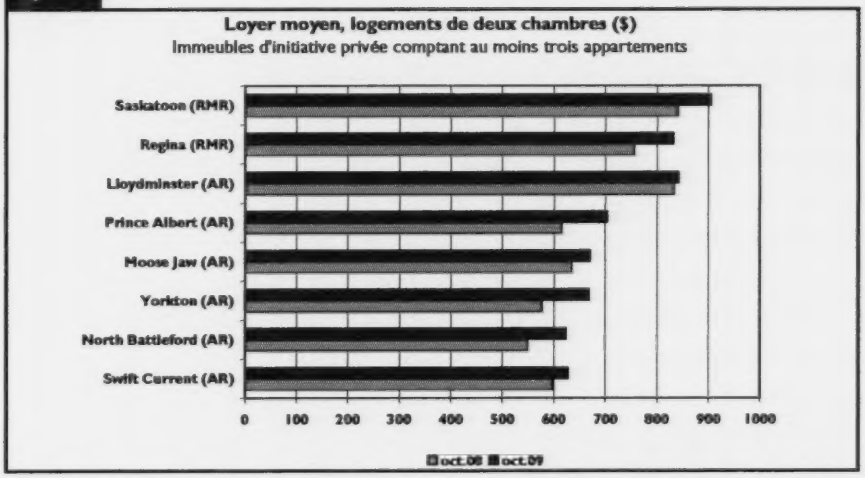


Figure 2



Faits saillants

- Dans les centres urbains de la Saskatchewan, le taux d'inoccupation moyen des appartements s'est accru : il est passé de 1,2 % en octobre 2008 à 1,9 % en octobre 2009.
- Regina et Saskatoon, les deux principaux centres urbains de la province, ont présenté des taux d'inoccupation respectifs de 0,6 et 1,9 %.
- En 2009, les taux d'inoccupation moyens dans les agglomérations de recensement (AR) de la Saskatchewan variaient d'un creux de 0,8 %, à Moose Jaw, à un pic de 8,8 %, à Lloydminster.
- En Saskatchewan, les logements locatifs, toutes catégories confondues, se louaient en moyenne 760 $ par mois. Estevan est l'AR de la province où le loyer moyen des logements de deux chambres s'est accru le plus : il y est passé de 749 à 890 $ par mois.

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

La demande de logements locatifs demeure forte en Saskatchewan

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée cet automne par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs d'initiative privée dans les centres de la Saskatchewan comptant au moins 10 000 habitants s'est établi à 1,2 % en octobre 2009, alors qu'il s'élevait à 1,9 % un an plus tôt. Malgré cet accroissement de la proportion d'appartements vacants, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres s'est hissé de 766 à 833 $ durant la même période.

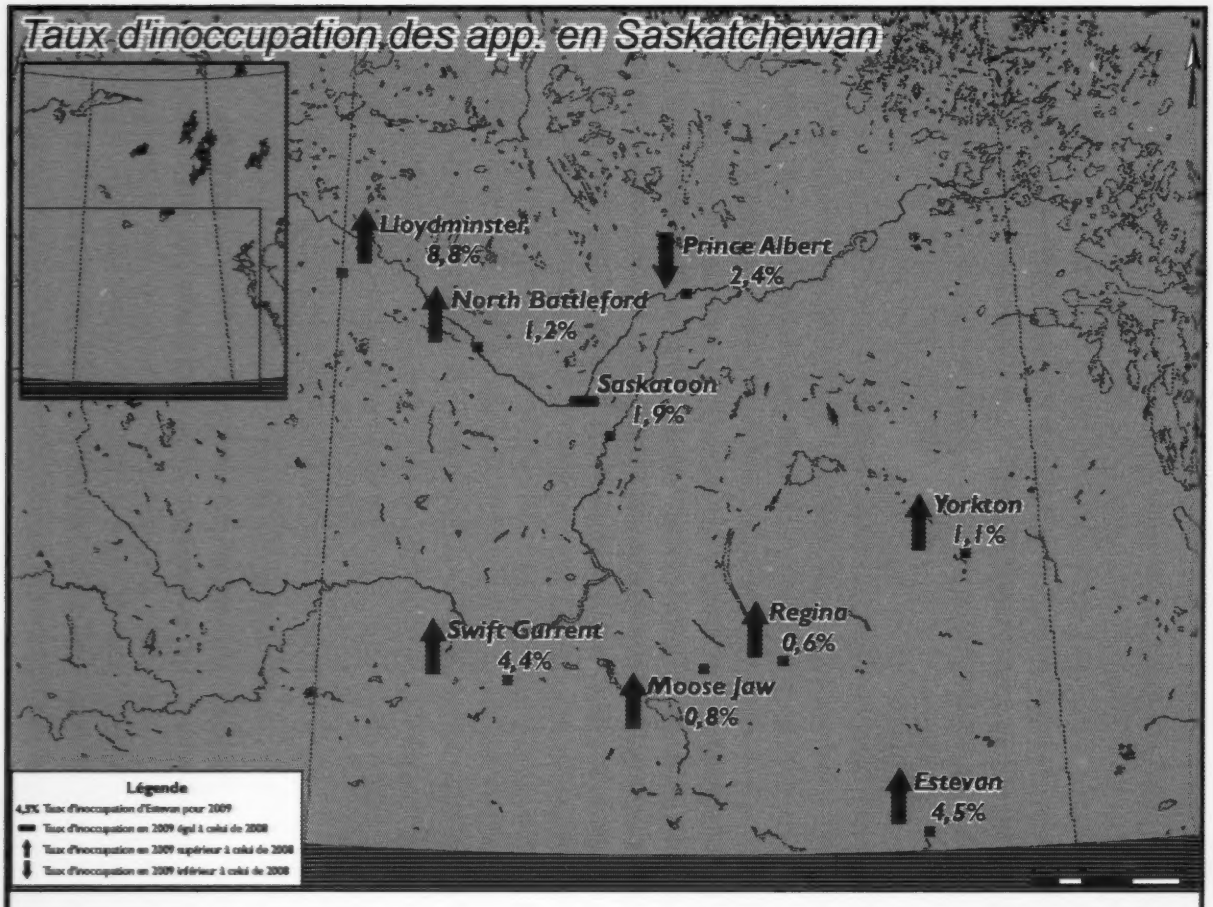
En Saskatchewan, l'appréciation plus lente des habitations et les bas taux hypothécaires ont continué de favoriser le mouvement d'accession à la propriété des locataires. La province a cependant aussi connu une migration nette élevée, laquelle a étayé la demande locative. De ce fait, les logements locatifs libérés par les locataires qui ont acheté une habitation ont pour la plupart été repris par de nouveaux arrivants, surtout dans les deux principaux centres urbains. À Saskatoon, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs en octobre est demeuré à 1,9 % en 2009, un niveau inchangé par rapport à l'année précédente. À Regina, la proportion moyenne d'appartements vacants s'est accrue très légèrement, passant de 0,5 % en octobre 2008 à 0,6 % en octobre 2009.

Moose Jaw a été la seule AR de la Saskatchewan à enregistrer un taux d'inoccupation moyen inférieur à 1 %. La proportion d'appartements locatifs vacants à Moose Jaw en octobre, qui était de 0,6 % en 2008, a progressé quelque peu pour s'établir à 0,8 % cette année. L'expansion des secteurs de la construction, de la fabrication et de l'agriculture a épargné à la ville les effets du ralentissement du secteur des ressources naturelles.

Le repli du secteur des ressources naturelles a modéré la demande de logements locatifs dans les centres dont l'économie est largement tributaire de cette branche d'activité. Lloydminster, par exemple, a vu sa proportion d'appartements vacants s'accroître très nettement, à tel point que son taux d'inoccupation a bondi de 0,9 % en octobre 2008 à 8,8 % en octobre 2009. Le taux d'inoccupation moyen en octobre a crû dans six des sept AR de la Saskatchewan, alors qu'à Prince Albert, il s'est replié légèrement, passant de 2,9 % l'an dernier à 2,4 % cette année.

À Saskatoon, les appartements de deux chambres ont vu leur loyer mensuel moyen monter de 841 $ en octobre 2008 à 905 $ en octobre 2009. La même tendance a été observée à Regina, où le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres, qui était de 756 $ en octobre 2008, a atteint 832 $ en octobre 2009. Dans les immeubles visés aussi bien par l'Enquête sur les logements locatifs de 2008 que par celle de 2009, le loyer moyen d'un logement de deux chambres a avancé de 7,6 % à Saskatoon et de 10 % à Regina.

Les locataires des AR de la Saskatchewan ont fait face à des coûts plus élevés en octobre 2009 qu'en octobre 2008 pour la location d'un logement de deux chambres, et ce, malgré la hausse du taux d'inoccupation observée dans la plupart des centres. Estevan est celle des AR qui a connu la plus forte progression de ces coûts d'une année sur l'autre : un logement de deux chambres s'y louait 890 $ par mois cet octobre, contre 749 $ par mois en octobre dernier. North Battleford, pour sa part, a enregistré le loyer mensuel moyen le plus faible dans la catégorie des appartements de deux chambres, c'est-à-dire 623 $, même si celui ci était aussi en hausse par rapport à son niveau de 549 $ relevé en octobre 2008. C'est à Lloydminster que le loyer moyen de ce type de logement a le moins progressé d'octobre 2008 à octobre 2009, passant de 833 à 842 $ par mois.


Taux d'inoccupation des app. en Saskatchewan
Lloydminster
8,8%
Prince Albert
2,4%
North Battleford
1,2%
Saskatoon
1,9%
Yorkton
1,1%
Regina
0,6%
Swift Current
4,4%
Moose Jaw
0,8%
Estevan
4,5%
Légende

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Regina (RMR)	1,2 a	0,6 a	0,3 a	0,5 a	0,4 a	0,6 a	1,2 a	2,4 a	0,5 a	0,6 a
Saskatoon (RMR)	2,3 a	2,0 b	1,8 a	1,5 a	1,8 a	2,2 a	1,7 a	1,3 a	1,9 a	1,9 a
Estevan (AR)	0,0 a	7,7 a	0,0 a	10,9 a	0,0 a	0,4 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a	4,5 a
Lloydminster CA (Sask. + Alb.)	3,7 a	1,7 a	0,9 a	5,2 b	0,9 a	11,9 a	0,0 d	1,4 d	0,9 a	8,8 a
Moose Jaw (AR)	1,7 c	0,0 a	0,9 a	1,6 a	0,2 b	0,3 a	**	**	0,6 a	0,8 a
North Battleford (AR)	2,9 c	0,0 b	1,7 c	1,6 b	0,5 a	1,2 a	0,0 a	**	1,0 a	1,2 a
Prince Albert (AR)	3,4 b	2,2 c	2,0 a	1,5 a	3,3 a	3,1 a	3,0 a	1,8 a	2,9 a	2,4 a
Swift Current (AR)	0,0 a	**	0,7 a	4,8 b	0,5 a	3,4 a	0,0 c	3,1 b	0,5 a	4,4 a
Yorkton (AR)	0,0 a	0,0 a	0,7 a	0,6 a	0,5 a	1,3 a	0,0 a	2,9 a	0,5 a	1,1 a
Saskatchewan, centres de 10 000+	**1,8 a**	**1,6 a**	**1,1 a**	**1,4 a**	**1,2 a**	**2,2 a**	**1,5 a**	**1,7 a**	**1,2 a**	**1,9 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Regina (RMR)	456 a	497 a	634 a	692 a	756 a	832 a	908 a	964 a	687 a	752 a
Saskatoon (RMR)	518 a	568 a	675 a	739 a	841 a	905 a	860 a	918 a	761 a	827 a
Estevan (AR)	480 b	500 b	674 a	794 a	749 a	890 a	813 a	903 a	712 a	836 a
Lloydminster CA (Sask. + Alb.)	562 a	508 a	658 a	666 a	833 a	842 a	872 a	890 a	764 a	771 a
Moose Jaw (AR)	345 a	373 a	482 a	529 a	634 a	670 a	**	**	556 a	593 a
North Battleford (AR)	366 a	394 a	442 a	497 a	549 a	623 a	620 a	680 a	506 a	571 a
Prince Albert (AR)	432 b	452 b	567 a	578 a	615 a	703 a	657 a	826 a	602 a	663 a
Swift Current (AR)	380 a	414 a	480 a	508 a	597 a	627 a	692 a	725 a	556 a	586 a
Yorkton (AR)	374 a	453 a	477 a	579 a	577 a	667 a	666 a	748 a	528 a	622 a
Saskatchewan, centres de 10 000+	**470 a**	**509 a**	**632 a**	**687 a**	**766 a**	**833 a**	**806 a**	**888 a**	**699 a**	**760 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.3 Nombre d'unités vacants des appartements d'initiative privée en octobre 2009 selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Regina (RMR)	4 a	703	24 a	4 927	33 a	5 247	6 a	252	67 a	11 129
Saskatoon (RMR)	12 b	569	74 a	4 984	145 a	6 665	7 a	595	238 a	12 813
Estevan (AR)	2 a	26	18 a	165	1 a	236	0 a	36	21 a	463
Lloydminster CA (Sask. + Alb.)	1 a	60	29 b	561	117 a	983	1 d	74	148 a	1 679
Moose Jaw (AR)	0 a	63	8 a	520	2 a	599	**	**	10 a	1 198
North Battleford (AR)	0 b	34	4 b	253	5 a	444	**	18	9 a	749
Prince Albert (AR)	2 c	90	10 a	660	37 a	1 196	4 a	229	53 a	2 174
Swift Current (AR)	**	44	13 b	278	15 a	448	2 b	65	37 a	836
Yorkton (AR)	0 a	83	2 a	308	5 a	380	2 a	70	9 a	841
Saskatchewan, centres de 10 000	**27 a**	**1 672**	**183 a**	**12 656**	**361 a**	**16 199**	**23 a**	**1 355**	**593 a**	**31 882**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Regina (RMR)	1,9 a	1,1 a	1,1 a	1,2 a	1,1 a	1,1 a	2,1 a	3,6 a	1,2 a	1,2 a
Saskatoon (RMR)	3,1 a	3,7 b	3,0 a	3,0 a	3,3 a	3,7 a	3,6 a	2,9 a	3,2 a	3,4 a
Estevan (AR)	0,0 a	7,7 a	0,0 a	12,1 a	2,6 a	0,4 a	0,0 a	0,0 a	1,3 a	5,0 a
Lloydminster CA (Sask. + Alb.)	3,7 a	1,7 a	0,9 a	5,8 b	0,9 a	11,9 a	0,0 d	1,4 d	0,9 a	9,0 a
Moose Jaw (AR)	1,7 c	0,0 a	1,7 c	1,6 a	0,5 a	0,3 a	**	**	1,1 a	0,8 a
North Battleford (AR)	2,9 c	0,0 b	2,2 c	1,6 b	1,3 a	1,9 a	0,0 a	**	1,6 a	1,6 a
Prince Albert (AR)	3,4 b	4,6 c	2,0 a	2,1 a	3,3 a	3,2 a	3,0 a	1,8 a	2,9 a	2,8 a
Swift Current (AR)	0,0 a	**	0,7 a	4,8 b	0,5 a	3,4 a	0,0 c	3,1 b	0,5 a	4,4 a
Yorkton (AR)	0,0 a	0,0 a	0,7 a	0,6 a	0,5 a	2,4 a	0,0 a	2,9 a	0,5 a	1,5 a
Saskatchewan, centres de 10 000+	**2,3 a**	**2,5 a**	**1,9 a**	**2,4 a**	**2,1 a**	**3,1 a**	**2,4 a**	**2,6 a**	**2,1 a**	**2,7 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09
Regina (RMR)	13,9 a	10,6 a	13,5 a	10,0 a	13,5 a	10,2 a	10,6 a	7,7 a	13,8 a	9,9 a
Saskatoon (RMR)	18,4 a	9,1 b	19,4 a	8,9 a	20,3 a	8,3 a	17,6 a	7,2 a	19,6 a	8,2 a
Estevan (AR)	53,5 a	++	21,5 a	16,7 a	**	**	**	**	20,7 a	15,5 a
Lloydminster CA (Sask. + Alb.)	**	**	5,6 b	++	9,2 a	++	**	**	9,1 a	++
Moose Jaw (AR)	**	5,3 d	9,0 b	4,6 b	9,3 b	4,4 a	**	**	9,5 b	4,3 a
North Battleford (AR)	9,6 c	7,6 a	7,6 a	5,4 b	8,3 b	8,7 a	10,8 a	**	8,0 a	8,2 a
Prince Albert (AR)	**	**	12,8 c	8,5 c	12,8 a	10,2 c	11,9 a	**	11,5 c	10,4 c
Swift Current (AR)	19,2 d	**	15,8 a	5,9 b	11,6 a	5,0 b	11,4 a	4,0 a	13,7 a	5,4 a
Yorkton (AR)	9,7 a	20,4 a	9,8 a	20,4 a	11,6 a	17,7 a	12,5 a	14,6 a	11,0 a	18,8 a
Saskatchewan, centres de 10 000+	**15,6 a**	**9,6 a**	**15,3 a**	**9,0 a**	**15,7 a**	**8,7 a**	**13,5 a**	**8,0 a**	**15,5 a**	**8,7 a**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) Saskatchewan - octobre 2009

Secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Regina (RMR)	0,3 a	3,0 c	0,5 a	0,6 a
Saskatoon (RMR)	1,8 b	1,0 a	1,9 a	1,9 a

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation Appartements en copropriété Saskatchewan - octobre 2009

Secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location		Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location		Taux d'inoccupation	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Regina (RMR)	2 590	2 662	303 a	420 a	11,7 a	15,8 a	0,3 a	3,0 c
Saskatoon (RMR)	7 260	7 413	834 a	1 053 a	11,5 a	14,2 a	1,8 b	1,0 a

[1]Seuls les immeubles où il se loue des copropriétés sont inclus dans l'univers de l'enquête sur les logements en copropriété.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Saskatchewan - octobre 2009

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Regina (RMR)										
Logements individuels	a.l.e.	a.l.e.	**	**	622 b	670 c	876 d	827 c	779 c	802 c
Jumelés, logements en rangée et duplex	a.l.e.	a.l.e.	**	**	727 c	669 d	851 c	830 b	768 b	825 c
Autres (logements accessoires, surtout)	a.l.e.	a.l.e.	**	**	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	**
Tous les types de logement	a.l.e.	a.l.e.	**	**	661 b	667 b	859 c	819 b	764 b	804 b
Saskatoon (RMR)										
Logements individuels	a.l.e.	a.l.e.	**	**	694 c	824 c	1 003 b	1 030 b	890 b	917 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	a.l.e.	a.l.e.	**	**	777 c	854 d	917 a	901 b	895 b	850 b
Autres (logements accessoires, surtout)	a.l.e.	a.l.e.	**	**	745 d	813 c	**	**	869 d	841 c
Tous les types de logement	a.l.e.	a.l.e.	**	**	736 b	832 b	958 a	970 b	888 b	876 b

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Saskatchewan - octobre 2009

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]			
	oct.08		oct.09	
Regina (RMR)				
Logements individuels	4 603	a	4 112	b
Jumelés, logements en rangée et duplex	3 638	b	3 013	b
Autres (logements accessoires, surtout)	381	d	670	d
Tous les types de logement	8 622	a	7 795	a
Saskatoon (RMR)				
Logements individuels	4 338	a	4 585	b
Jumelés, logements en rangée et duplex	5 459	a	4 551	b
Autres (logements accessoires, surtout)	1 970	b	1 940	b
Tous les types de logement	11 766	a	11 076	a

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ en 2008 à 550 $ en 2009, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées au automne de 2008 et celui de 2009. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2009, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007, 2008 et 2009.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

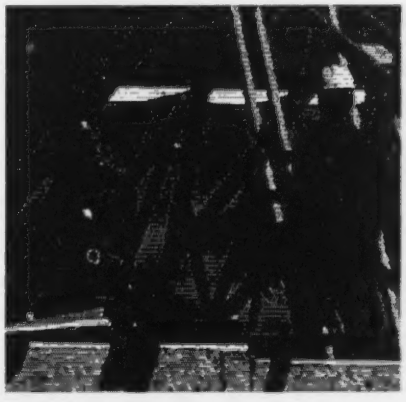
RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!



Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64521_2009_B02